

Bebauungsplan Nr. 12/20 „Hövelstraße 151-220-Neu“

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Altenessen-Süd

Information über das bisherige Verfahren und Abwägung

Stand: 09.08.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

I.	Vorbemerkungen	3
II.	Öffentliche Auslegung	4
1.	Durchführung	4
2.	Ergebnis	4
2.1.	Schriftliche Stellungnahmen	4
III.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung	6
1.	Durchführung	6
2.	Ergebnis	6
2.1.	Landes- und Regionalplanung per E-Mail vom 13.09.2021	7
2.2.	Handwerkskammer Düsseldorf per E-Mail vom 05.10.2021	8
2.3.	NABU Stellungnahme per Mail vom 10.10.2021	10
2.4.	Stellungnahme Regionalforstamt Ruhrgebiet vom 04.10.2021	11
2.5.	Stellungnahme Stadtwerke Essen per Mail vom 07.10.2021	13
IV.	Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	14
1.	Planänderung	14
2.	Durchführung	14
3.	Ergebnis	14
V.	Redaktionelle Änderungen nach der erneuten Beteiligung	15

I. Vorbemerkungen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Einsender und Einsenderinnen von Stellungnahmen anonymisiert wiedergegeben und lediglich mit einer groben Ortsangabe versehen. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls nicht wiedergegeben und die Textstelle mit einer Klammer (...) deutlich gemacht.

Sämtliche Stellungnahmen aus den Beteiligungen werden vollständig im Originalwortlaut, auch mit Schreibfehlern wiedergegeben. Gegebenenfalls beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel, etc. werden jedoch nicht abgebildet.

II. Öffentliche Auslegung

1. Durchführung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bauen hat, nach vorheriger Anhörung der BV V, am 19.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12/20 „Hövelstraße 151-220-Neu“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27.08.2021 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.09.2021 bis zum 07.10.2021.

Die Planunterlagen konnten während der allgemein üblichen Dienstzeiten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen eingesehen werden, aufgrund der pandemischen Lage nur nach vorheriger Terminvereinbarung. Darüber hinaus wurden Plan und Begründung im Internet unter www.essen.de/stadtplanung veröffentlicht.

2. Ergebnis

2.1. Schriftliche Stellungnahmen

Folgende schriftliche Stellungnahme ging während des Auslegungszeitraums ein:

Anwohner 1, Essen Altenessen, per E-Mail vom 15.09.2021

Das Folgende habe ich schon per E-Mail vom 7.09.2021 geschickt an:

bauleitplanung@amt61.essen.de

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen o. g. Bebauungsplan, weil: Ziel des Bebauungsplans ist es zu verhindern, dass im Plangebiet eine Erweiterung der Nahversorgung der Bürger ermöglicht wird. Dabei wird auf den "Masterplan Einzelhandel" verwiesen. Dieser Masterplan stammt aus dem Jahr 2011, ist also 10 Jahre alt. Was sich in diesen 10 Jahren verändert hat, wird weder im Masterplan noch bei der Begründung im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Einzelnen: a) Das in einer Entfernung von ca. 500m liegende E-Zentrum "Bäuminghausstraße" existiert gar nicht. Es existierte schon nicht mehr, als der Vorgänger-Bebauungsplan im Jahr 2017 aufgestellt wurde. b) Das Süd-Karree in der Nähe des Bahnhofs Altenessen steht natürlich nicht im Masterplan Einzelhandel und wird auch im neuen Bebauungsplan nicht erwähnt. c) Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt ein Gebiet auf dem geplant ist, 300 bis 350 Wohneinheiten zu bauen. Siehe Bebauungsplan 21/18 "Bäuminghausstraße/Hövelstraße (Baggerübungsplatz)". Davon steht natürlich nichts im Masterplan Einzelhandel, und dieses neue Wohngebiet wird auch im neuen Bebauungsplan nicht erwähnt. Für die in Zukunft dort wohnenden Bürger wäre das Plangebiet (Plan 12/20) ein ideales Nahversorgungsgebiet, wenn dort weitere auch größere Geschäfte gebaut würden, was durch den Bebauungsplan verhindert wird. Zusammenfassung: Wenn im Plangebiet eine Erweiterung der Nahversorgung ermöglicht würde, wäre das für die in der Nähe wohnenden Bürger eine erhebliche Verbesserung. Sie könnten dieses Gebiet weitestgehend zu Fuß, per Fahrrad oder Lastenrad erreichen und würden dadurch Autofahren zu den entfernter liegenden Versorgungszentren vermeiden, was im Sinne des Klimaschutzes von Vorteil wäre. Aus diesem Grund ist auch das, was in der Vorlage 1347/2021/7 am Ende unter "B. Auswirkungen auf den Klimaschutz" steht, nämlich dass es keine Auswirkungen auf den Klimaschutz gibt, falsch. Die Auswirkungen auf den Klimaschutz wären negativ, wenn der Bebauungsplan realisiert würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da sich der Einzelhandel in den letzten Jahren verändert hat, besonders durch den Strukturwandel im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird, treffen in jüngster Zeit zudem die Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel teilweise enorm und stellen ihn vor zusätzliche Herausforderungen.

Ebenfalls feststellen lässt sich der Trend im Einzelhandel - neben einem nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortiment - zunehmend z.T. erhebliche zentrenrelevante Sortimente zu führen. Sofern diese Entwicklungen an Standorten außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche stattfinden, tragen sie dazu bei, die Zentren zu schwächen.

Die seit dem Masterplan Einzelhandel 2011 eingetreten inhaltlichen Veränderungen sowie die Neuerungen der rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. die Erfordernisse für ein planungsrechtlich tragfähiges Einzelhandelskonzept machen die Fortschreibung des Masterplans notwendig, um auch zukünftig mit dem Masterplan Einzelhandel eine funktionsfähige Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und für die Entscheidung über Vorhabenzulässigkeiten vorliegen zu haben.

Vor diesem Hintergrund wurde in 2019 das Büro Junker + Kruse aus Dortmund mit der Erarbeitung eines aktuellen Einzelhandelsgutachtens einschließlich der stadtweiten Bestandserhebung beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wurde als Fortschreibung Masterplan 2022 vom Rat der Stadt Essen am 26.10.2022 beschlossen.

Gegenüber dem Masterplan 2011 ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

Die benannten Zentren „Bäuminghausstraße“ und „Altenessener Straße“ sind auch Bestandteil des aktuell gültigen Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen und im Rahmen der Bebauungsplanung als solche zu betrachten und zu schützen.

Insbesondere hinsichtlich der in der Stellungnahme thematisierten aktuellen Versorgungssituation im Bereich des Plangebietes ist eine Stärkung der nahegelegenen Versorgungszentren durch die Steuerung des Einzelhandels auch weiterhin umso bedeutender.

Die D-Zentren „Bahnhof Altenessen“ und „Vogelheimer Straße“ jeweils in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet verbleiben in der Zentrenhierarchie D-Zentrum. Das östlich gelegene E-Zentrum „Bäuminghausstraße“ in ca. 500 m Entfernung wird zum D-Zentrum, das E-Zentrum „Altenessener Straße“ in ca. 1,3 km und das westlich gelegene E-Zentrum „Bocholder Straße“ in ca. 950 m Entfernung wird zum Nahversorgungsstandort herabgestuft.

Definitionskriterien für die Nahversorgungszentren sind:

- das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhändler und diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Betriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Metervorgaben gebundenen, regelmäßig aber mindestens 5.000 Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen sind nicht zu berücksichtigen.

III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

1. Durchführung

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung wurden nachfolgend genannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2021 über die Offenlage informiert und gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel um Stellungnahme gebeten. Die entsprechenden Planunterlagen wurden dabei zur Verfügung gestellt.

2. Ergebnis

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben keine Stellungnahme abgegeben:

- A-TEC Anlagentechnik GmbH
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- Bischöfliches Generalvikariat
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Eisenbahn-Bundesamt
- Essen Marketing GmbH
- Essener Verkehrs AG
- Essener Wirtschaftsförderungs- GmbH
- Evangelische Kirche im Rheinland, Landeskirchenamt
- Essener Sportbund e.V.
- Kirchenkreis Essen
- Kreishandwerkerschaft Essen
- Landesbüro Naturschutzverbände NRW
- Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
- Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege
- Neuapostolische Kirche des Landes NRW
- Polizeipräsidium Essen
- RAG Deutsche Steinkohle
- Regionalverband Ruhrgebiet
- Verkehrsverbund Rhein-Ruhr

Da von den TÖBs keine Stellungnahme vorgebracht wurde, ist davon auszugehen, dass deren Belange nicht berührt werden.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Anregungen vorzutragen bzw. der Planung zugestimmt:

- Amprion GmbH
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW
- Bezirksregierung Düsseldorf
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Bahn AG, Immobilien
- Emscher Genossenschaft
- E.ON SE
- Evonik

- Industrie- und Handelskammer zu Essen
- Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
- MAN GHH Immobilien GmbH
- PLEDOC GmbH
- Regionalforstamt Ruhrgebiet
- Thyssengas GmbH
- Westnetz GmbH

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen vorgetragen:

2.1. Landes- und Regionalplanung (61-2-1 / RFNP-Geschäftsstelle) - per E-Mail vom 13.09.2021

zum Begründungstext des o.g. B-Plans gibt es folgende Anregungen:

- Räumlicher Geltungsbereich:
„im Osten durch die östlichen Grenzen der Grundstücke mit dem Gebäude „Hövelstraße 153“ und der Flurstücksnummer 434“ –
U.E. ist hier Hövelstr. 153 auf 151 zu korrigieren.
- Anlass der Planung und Entwicklungsziele:
Im letzten Absatz ist vom B-Planverfahren „Hövelstraße 155-220-Neu“ die Rede. Hier müsste es doch „151-220-Neu“ heißen.
- Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
„Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den Bereich des Bebauungsplanes nördlich der Hövelstraße „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und für den Bereich südlich der Hövelstraße „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ und dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“ dar.
Der Bebauungsplan mit seinen Entwicklungszielen „Gewerbliche Bauflächen“ ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entwickelbar, somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landesplanung angepasst.“
Die v. g. Darstellung ist nicht ganz vollständig:
Südlich der Hövelstr. wird auf regionalplanerischer Ebene für einen kleinen Teil im östlichen Randbereich auch Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auf der bauleitplanerischen Ebene wird größtenteils Gewerbliche Baufläche, Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge und für einen kleinen Teil im östlichen Randbereich südlich der Hövelstr. Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bleibt mit seinem Entwicklungsziel „Gewerbliche Bauflächen“ dennoch (gemäß Anwendungshilfe RFNP als abweichende Konkretisierung) aus dem RFNP entwickelbar.
- Bebauungspläne
„Für den Bereich des Plangebietes bestehen nach der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Hövelstraße 155-220“ keine rechtskräftigen Bebauungspläne.“
Auch hier müsste der Name des B-Plans in „Hövelstraße 151-220“ geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bezeichnung des B-Plans wurde dort, wo versehentlich die Hausnummer 155 verwendet wurde, geändert. Der Geltungsbereich im Osten wurde nicht auf die Hausnummer 151 geändert, da die Abgrenzung so stimmt. Die übrigen Anregungen werden in die Begründung übernommen.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen sind teilweise zu berücksichtigen.

2.2. Handwerkskammer Düsseldorf per E-Mail vom 05.10.2021

Im Plangebiet befinden sich nach Recherche in der Handwerksrolle sieben Handwerksbetriebe, deren Standorte mit dem Planentwurf überplant werden würden. Die Belange des Handwerks sind somit berührt. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass im Plangebiet künftig zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden kann.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 5. September 2017 zum Bebauungsplanentwurf 11/16 „Hövelstraße“ (der Geltungsbereich sowie der Festsetzungstext zum Einzelhandel ist deckungsgleich mit dem nun zur Beteiligung vorliegenden B-Plan-Entwurf 12/20) hatten wir einerseits ein Klarstellungserfordernis bzgl. des Festsetzungstextes angeführt und andererseits Anregungen zum Planentwurf vorgebracht. Diese haben aber offensichtlich keine Berücksichtigung gefunden. Wir bringen diese Punkte hiermit erneut vor und erwarten eine entsprechende Auseinandersetzung auch aus Gründen der Rechtssicherheit.

Festsetzungstext nicht eindeutig sowie Widerspruch zwischen Festsetzungstext und Begründung
Bereits im vorangegangenen Verfahren hatten wir darauf hingewiesen, dass aus unserer Sicht noch Klarstellungsbedarf bezüglich der Zulässigkeit von Annexhandel existiert. In der jetzigen Fassung des Festsetzungstextes lässt sich eine solche Zulässigkeit zwar indirekt ableiten. Es bleibt aber ein Interpretationsspielraum, da der Text nicht eindeutig ist. Der Festsetzungstext sieht folgendes vor:

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 2011‘ nicht zulässig.“

(Stadt Essen, 19.07.2021: Bebauungsplan Nr. 12/20 „Hövelstraße 151-220-Neu. Begründung, S.16 sowie Entwurf Planzeichnung).

Damit würde auf den Einzelhandelsbetrieb, der zentrenrelevante Sortimente vertreibt abgestellt und nicht auf zentrenrelevanten Einzelhandel generell. Dementsprechend verstehen wir die Festsetzung dahingehend, dass Annexhandel eines Handwerksbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet möglich bliebe, da es sich hierbei um einen Handwerksbetrieb und nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Eine ausdrückliche Festsetzung in Form einer Ausnahmeregelung für den Annexhandel bzw. in Form eines Handwerkerprivilegs findet sich allerdings nicht.

Gleichzeitig ergibt sich nach unserer Auffassung ein Widerspruch zwischen dem gewählten Festsetzungstext (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben) und dem Begründungstext, der den Ausschluss weiter fasst – in Anlehnung an den Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2011:

„Aufgrund der ausreichenden Nahversorgung im Betrachtungsraum und der schädlichen Auswirkung von weiteren oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet auf die Zentrenstruktur soll der vorliegende Bebauungsplan zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen. Hierzu wird festgesetzt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.“

(Stadt Essen, 19.07.2021: Bebauungsplan Nr. 12/20 „Hövelstraße 151-220-Neu. Begründung, S.8).

Hieraus schließen wir, dass der Plangeber eigentlich darauf abzielt, zentrenrelevanten Einzelhandel im gesamten Plangebiet künftig grundsätzlich auszuschließen, und damit auch jeglicher Annexhandel. Deshalb sehen wir hier Anpassungs- und Klarstellungsbedarf.

Ausnahme für Annexhandel von Handwerksbetrieben

Sollte die Stadt Essen zu der Auffassung kommen, dass im Plangebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, regen wir eine Gegenausnahme für den Annexhandel für Handwerksbetriebe an.

Wie schon dargestellt, befinden sich im Plangebiet diverse Handwerksbetriebe, die von einem generellen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten betroffen sein könnten. So zum Beispiel mehrere Betriebe aus der Kfz-Branche, die dann in der Folge künftig keinen Polsterschaum oder Scheibenreiniger anbieten dürften, denn diese zählen zu den Wasch- und Putzmitteln und wären somit gem. Wuppertaler Sortimentsliste 2011 zentrenrelevant (vgl. ebd., S. 16f). Nach unserer Auffassung kann einem solchen Annexhandel aber nicht entgegengehalten werden, dass von ihm zentrenschädigende Wirkungen ausgehen würden. Außerdem finden diverse Betriebstypen aus dem Handwerksbereich aufgrund ihres Emissionsverhaltens ihren Platz ausschließlich in Gewerbegebieten. Zugleich erwartet der Kunde aber den Handel mit selbst hergestellten Waren oder branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps. Wir stützen unsere Anregung darüber hinaus auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster und des Bundesverwaltungsgerichtes, wonach untergeordneter Annexhandel eine typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen darstellt und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert ist (vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014 – D 13/14.NE; BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013 – D 103/12.NE).

Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche, das auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO fußt, kann je nach konkreter Planungssituation die Funktion einer absoluten oder relativen Verkaufsflächenbeschränkung für den Annexhandel übernehmen. Ausnahmevoraussetzung soll sein, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss. Außerdem müssen die im Wege des Annexhandels angebotenen Waren einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, so dass sie ein bloßes „Anhängsel der Hauptnutzung“ sind, der Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verbleibt.

Eine entsprechende Festsetzung könnte wie folgt aussehen:

„Ausnahmsweise kann zugelassen werden Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss“.

Fortschreibung Masterplan Einzelhandel: Annexhandel aufnehmen

Erlauben Sie uns darüber hinaus noch folgenden Hinweis zum Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen aus dem Jahr 2011: Bei der Durchsicht der Unterlage ist uns aufgefallen, dass die aktuelle Fassung des Masterplans keine Regelungen zum Annexhandel oder ein sog. Handwerkerprivileg vorsieht. Dies sollte bei der wahrscheinlich in Kürze anstehenden Fortschreibung aus den o.g. Gründen angepasst werden.

Bitte um Mitteilung Rechtskraft

Abschließend bitten wir um Mitteilung, wenn die o.g. Bauleitplanung beschlossen und rechtsverbindlich geworden ist sowie um die Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet soll die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gesteuert werden, wobei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen ist.

Der zum Zeitpunkt der Offenlage dem Plan zugrunde liegende Masterplan Einzelhandel 2011 wurde fortgeschrieben und die nunmehr gültige Fassung der Sortimentsliste gemäß Ratsbeschluss vom 26.10.2022 wurde eingeführt. Die Sortimentsliste wurde neu gefasst, so wird der Handel mit Tiernahrung als nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft, was sich auf die Zulässigkeit von entsprechenden Fachmärkten auswirkt. Eine Ausnahme von einem planerisch beabsichtigten Einzelhandelsausschluss für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten für den produktionsbezogenen Annexhandel wurde in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2022 wie folgt beschlossen:

Grundsatz 5: Annexhandel / „Handwerkerprivileg“ / Werksverkauf Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreitet.

Die Neufassung der Essener Sortimentsliste sowie die Aussagen über die Zulässigkeit von Annexhandel machten eine Anpassung sowohl im textlichen als auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes notwendig und wurden der Handwerkskammer Düsseldorf im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2023 mitgeteilt. Mit Stellungnahme vom 12.07.2023 trug die HWK Düsseldorf keine weiteren Änderungswünsche vor (siehe Seite 15)

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen sind zu berücksichtigen.

2.3. NABU Stellungnahme per Mail vom 10.10.2021

Im Namen des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. sowie des Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. nehmen wir zum Bebauungsplanverfahren Hövelstraße 151-220 wie folgt Stellung:

Die Naturschutzverbände nehmen zur Kenntnis, dass mit dem Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung getroffen werden sollen (Ausschluss bestimmter Einzelhandelsortimente). In Anbetracht der in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf festgestellten schlechten lokalklimatischen Verhältnisse sowie im Hinblick auf die notwendige Anpassung an den Klimawandel muss das Bebauungsplanverfahren aber auch für Festsetzungen zu einer dringend erforderlichen Begrünung des Gebiets genutzt werden.

Festzusetzen sind:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Als Mindestanforderungen an die festzusetzenden Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nehmen wir auf die entsprechenden Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 3/17 „Alte Bottroper Straße/Heegstraße“ Bezug.

Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; die Bäume sind über die Stellplatzanlage so verteilt anzupflanzen, dass die Verschattung der Stellplatzanlage – unter Wahrung der verkehrlichen Belange – optimiert wird.

Hinsichtlich der Baumbete soll eine dauerhafte Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden festgesetzt werden. Die Unterpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Bezüglich des verfügbaren Wurzelraumes der Bäume ist je Baum ein durchwurzelbares, also mit ausreichendem Porenvolumen versehenes Substrat mit einem Mindestvolumen von 12 m³ festzusetzen.

Flachdachbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Bei Neubauten mit Flachdächern sowie wesentlichen Änderungen bestehender Flachdächer sind die Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind solche Dachflächenbereiche ausgenommen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden - soweit für derartige Anlagen nicht mehr als 15 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch genommen wird.

Erläuternd weisen wir darauf hin, dass inzwischen ausgereifte Systeme vorliegen, die eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikeinsatz ermöglichen. Für den Einsatz von Photovoltaik ist daher eine Verminderung der Pflicht zur Dachbegrünung nicht erforderlich.

Begrünung von Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 50 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine Vegetationstragschicht von mindestens 50 cm ist nach Auffassung der Naturschutzverbände auch deshalb erforderlich, um neben der Verbesserung der Wuchsbedingungen auch die Wasserspeicherfähigkeit zu erhöhen.

Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 4 m sind mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Untere Fassadenabschnitte gemäß sind auch dann zu begrünen, wenn sich in darüber liegenden Fassadenabschnitten Öffnungen befinden. Für Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 50 cm x 50 cm groß und mindestens 100 cm tief sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nach zu pflanzen.

Die Kosten der Begrünung sind aus unserer Sicht verhältnismäßig, da die Fassadenbegrünung in vielen Fällen (v.a. in alten Gewerbegebieten) die einzige Möglichkeit darstellt, zu einer nennenswerten Abkühlung bzw. zur Verringerung von Aufheizung zu kommen, wie sie das SECAP fordert, da Dachbegrünung in vielen Fällen aus statischen Gründen ausscheidet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan dient gem. § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB der Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Da der Bebauungsplan lediglich der Steuerung des Einzelhandels dient und keine weiteren Ziele verfolgt, ist die Festsetzung von Begrünungen nicht möglich.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen sind nicht zu berücksichtigen.

2.4. Stellungnahme Regionalforstamt Ruhrgebiet vom 04.10.2021

Bzgl. des o.g. Planvorhabens wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben:
Die Belange des Waldes sind vom o.g. Vorhaben betroffen.

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12/20 „Hövelstraße 151-220-Neu“ befindet sich Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß § 1 Landesforstgesetz NRW (siehe rot umrandete Flächen im beiliegenden Luftbild). Wald im Sinne der genannten Gesetze ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. In der Durchsicht historischer Luftbilder wird ersichtlich, dass die rot umrandeten Bereiche Restbestände vormalig größerer zusammenhängender Waldflächen sind. Die gesetzliche Waldeigenschaft bleibt auch nach der Entfernung vorhandener Bestockung erhalten, sofern nicht ein forstbehördliches Waldumwandlungsverfahren nach § 39 LFOG NRW durchgeführt wurde. Ein solches Verfahren ist hier für die dargestellten Flächen nicht bekannt.

Die Belange des Waldes sind daher angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bebauungsplan nur das Ziel verfolgt, die Nutzungen der Gewerbeflächen zu steuern und darüber hinaus keine der vorhandenen Waldflächen zur Bebauung oder anderweitigen Nutzung überplant werden, sollten diese im Bebauungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt werden. Andernfalls ist für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 1:2 (also die doppelte Fläche) im Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erzielen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß § 39 LFOG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung – den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ggf. ausgleichs- resp. ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln. Falls eine Kompensation nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden könnte, müssen Ersatzaufforstungen auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt werden. Für diese außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Ersatzaufforstungsflächen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Die Ersatzaufforstungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Wegen des Vorhandenseins von Wald weise ich zudem auf die Notwendigkeit von Sicherheitsabständen zwischen Wald und möglicherweise neu entstehender Bebauung hin. Wird kein ausreichender Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung (Bereich innerhalb der Baugrenze) eingehalten, ist es nicht auszuschließen, dass Gefahren für Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen bestehen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren für Leib und Leben drohen vor allem dann, wenn Waldbäume durch Windwurf bzw. -bruch auf die Gebäude stürzen. Hinzu kommt die Gefahr von Gebäudeschäden sowie der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen. Zum anderen gehen Gefahren für den Wald von baulichen Anlagen am Waldrand aus. Je näher bauliche Anlagen am Waldrand stehen, desto größer sind die von ihnen ausgehenden Gefahren für die Funktionen des Waldrandes. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich des Schutzes durch eine „Pufferzone“ ohne Bebauung.

Damit die genannten Gefahren ausgeschlossen werden können, weise ich darauf hin bei der o.g. Planung einen Sicherheitsabstand von 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge) zwischen Baugrenze und Waldrand einzuhalten. Wird dieser Sicherheitsabstand eingehalten, bestehen aus forstrechtlicher Sicht gegen die 0.9. Planung bezüglich der Abstandsflächen keine weiteren Bedenken.

Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan dient gem. § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB der Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Da der Bebauungsplan lediglich der Steuerung des Einzelhandels

dient und keine weiteren Ziele verfolgt, ist die Festsetzung von Forstflächen nicht möglich. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt im Übrigen weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB, in diesem Rahmen werden ggf. auch die Belange des Waldes zu prüfen sein.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen sind nicht zu berücksichtigen.

2.5. Stellungnahme Stadtwerke Essen per Mail vom 07.10.2021

Es bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Offenlage, da unsere Stellungnahme zur TÖB umgesetzt wurde.

Aus versorgungstechnischer Sicht verläuft eine Wasserversorgungsleitung über die privaten Grundstücke: Gem.: Altenessen, Flur 28, Flurstücke 450 u. 453.

Es sind Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Essen einzutragen, wenn dies noch nicht erfolgt sein sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine entsprechende zeichnerische Darstellung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen sind zu berücksichtigen.

IV. Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Planänderung

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Änderungen und Ergänzungen sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil des Bebauungsplans vorgenommen.

Der zum Zeitpunkt der Offenlage dem Plan zugrunde liegende Masterplan Einzelhandel 2011 wurde fortgeschrieben und die nunmehr gültige Fassung der Sortimentsliste gemäß Ratsbeschluss vom 26.10.2022 wurde eingeführt. Die Sortimentsliste wurde neu gefasst, so wird der Handel mit Tiernahrung als nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft, was sich auf die Zulässigkeit von entsprechenden Fachmärkten auswirkt. Des Weiteren trifft die Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel Aussagen über die Zulässigkeit von Annexhandel.

Über die privaten Grundstücke Gemarkung Altenessen, Flur 28, Flurstücke 450 und 453 verläuft eine Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke Essen, die inklusive eines Schutzstreifens von jeweils 2 x 2,00 m links und rechts der Leitungsachse als Bestandsleitung dargestellt wird.

Die Änderungen wurden sowohl in der beigefügten Begründung unter VII. Planinhalt, 1.1 Art der baulichen Nutzung, 1.1.1 Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den Seiten 16-18, sowie durch Ergänzung der Festsetzung unter 1.1.2 Annexhandel / „Handwerkerprivileg“/ Werksverkauf auf Seite 18 eingearbeitet.

Im Bebauungsplanentwurf ist sowohl die Ergänzung der Festsetzung 1.2, als auch der Austausch der Essener Sortimentsliste und die Wasserversorgungsleitung mit Schutzstreifen dargestellt. Alle Änderungen sind im zeichnerischen Teil und in der Begründung in blau bzw. braun eingetragen.

2. Durchführung

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der privaten Grundstücke beschränkt.

Als von der Änderung betroffen wurden das die Wasserversorgungsleitung betreibende Versorgungsunternehmen Stadtwerke Essen AG sowie die Eigentümer der Flurstücke, über die diese Leitung verläuft, identifiziert. In Bezug auf die sich aus der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2022 ergebenden Änderungen, wurde die Handwerkskammer Düsseldorf beteiligt.

Die betroffenen Eigentümer, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2023 über die geplanten Änderungen des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens gebeten.

3. Ergebnis

Im Rahmen der Beteiligung gingen folgende schriftliche Stellungnahmen ein:

Stadtwerke Essen AG per E-Mail am 11.07.2023

Die Breite des Schutzstreifens der Wasserversorgungsleitung muss 3 m links und rechts der Leitungsachse betragen (->6m insgesamt).

Außerdem ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen:

zu 1 Kanalisation mit 2 x 4m Schutzstreifen (bpD zugunsten der EEG)

zu 2 Wasserleitung mit 2 x 3m Schutzstreifen (bpD zugunsten der SWE AG)

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers Stadtwerke Essen AG werden die Hinweise sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil übernommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen sind zu berücksichtigen.

Handwerkskammer Düsseldorf per E-Mail am 12.07.2023

Wie wir bereits in unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 5. Oktober 2021 dargelegt hatten, befinden sich laut Handwerksrollenrecherche mehrere Handwerksbetriebe im Plangebiet. Die Belange des Handwerks sind somit berührt. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll an den inzwischen fortgeschriebenen Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen hinsichtlich veränderter Sortimentsliste sowie dem Umgang mit sog. Annexhandel angepasst werden.

Erfreulicherweise ist man von Seiten des Plangebers bei der Fortschreibung des Masterplans unserer Anregung nach einer Aufnahme von sog. Annexhandel nachgekommen. Analog dazu wird der hier vorliegende Plan dementsprechend angepasst und bei grundsätzlichem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment eine Gegen Ausnahme für den sog. Annexhandel

festgesetzt. Damit wird den Belangen der im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe mit einer potenziellen Betroffenheit des Einzelhandelsausschlusses entsprechend unserer Hinweise Rechnung getragen. Daher sehen wir die Betriebsstandorte nun gesichert und bringen keine weiteren Anregungen zur Planung vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Änderungen notwendig.

V. Redaktionelle Änderungen nach der erneuten Beteiligung

Im Bebauungsplanentwurf ist die Wasserversorgungsleitung mit Schutzstreifen dargestellt. Nach dem vereinfachten Verfahren wurde auf Anregung des Leitungsträgers die Breite des Schutzstreifens geändert. Die Änderung hat nur redaktionellen Charakter.

Durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) und auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum 07.07.2023 geändert worden. Für Verfahren, für die bereits die öffentliche Auslegung erfolgte, sind sowohl das BauGB als auch die BauNVO in der bis zum 6. Juli 2023 gültigen Fassung anzuwenden.

Dies machte eine Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen sowohl in der Begründung als auch im Plan notwendig. Die Änderung hat nur redaktionellen Charakter.

Die redaktionellen Änderungen sind durch braune Eintragungen im Bebauungsplan kenntlich gemacht.